

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ANTONELLA RIMONDINI	
	CURATORE DOTT.SSA STEFANIA MARCHESINI	
	* * *	N. 101/21
	FALLIMENTO “C.U.P. DI --”	R.G.
	* * *	LOTTO UNICO
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO UNICO	
	Quota di 1/2 indiviso di piena proprietà su appartamento posto al piano	
	primo di fabbricato residenziale plurifamiliare.	
	Cantina al piano seminterrato.	
	Sito in comune di Bologna, via Francesco Zanardi n. 291, per una superficie	
	commerciale di circa: appartamento mq. 93,00, veranda mq. 7,00 e cantina	
	mq. 11,00.	
	Immobile non regolare, dotato di Autorizzazione all’Abitabilità e Usabilità.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - <u>C.F.</u> del Comune di Bologna:	
	<u>Foglio 44</u>	
	o Map. 82 sub. 22, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, sup. cat. mq. 104	
	(totale escluse aree scoperte mq. 104), RC € 1.007,09, via Francesco	
	Zanardi n. 291, P S-1.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’	
	<u>Parti comuni</u> : comproprietà pro-quota del vano scale e del corridoio di	
	cantina, comproprietà condominiale del portico e delle altre ragioni comuni a	

norma di legge.

Servitù: attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di esistere.

PERTINENZA

Quota di 1/2 indiviso di piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Acquisto del diritto di proprietà superficaria con scrittura privata autenticata.

Segue atto di cessione di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie con scrittura privata autenticata.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI

Nel ventennio in esame i citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

Iscrizioni:

- IPOTECA volontaria iscritta a Bologna in data --.

Trascrizioni:

- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO trascritta a Bologna in data -- a favore di "MASSA DEI CREDITORI" --.

REGIME FISCALE

La Società fallita **NON E'** qualificabile come impresa costruttrice.

L'immobile **E'** un fabbricato.

Sono passati più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

L'immobile fa parte di un fabbricato che **HA** i requisiti della Legge "Tupini".

La vendita della quota del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro

secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile edificato successivamente al 01/09/1967 (**post '67**).

Si riportano a seguire i soli titoli abilitativi che riguardano direttamente l'unità immobiliare in oggetto:

- Concessione Edilizia P.G. 35574 P.U.T. 15864 del 11/07/1977 rilasciata il 04/08/1977 (nuova costruzione fabbricato);
- Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità P.G. 39493 del 09/11/1979 rilasciata il 30/06/1980;
- Concessione Edilizia a sanatoria P.G. 43975 del 29/03/1986 rilasciata il 05/06/1997 (chiusura di loggia)..

Si riscontrano differenze tra quanto concesso e quanto rilevato relative alla diversa conformazione e posizione di tramezzature interne non portanti sia per quanto riguarda l'appartamento che la cantina. Ulteriori non corrispondenze possono rientrare nella definizione di tolleranze prevista dall'art 19-bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abusi edilizi.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di titolo abilitativo in sanatoria; i costi per la regolarizzazione sono stimati in € 5.000,00 circa.

La vigente planimetria catastale non risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi e deve essere aggiornata.

Ogni onere per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene deve intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Conformità impianti.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli

impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37

dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli

impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi

dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni

responsabilità al riguardo.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 169.191,12.

L'immobile non è divisibile in natura, non è possibile la vendita della

quota separata.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In fase di deposito.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile attualmente occupato.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato nella periferia nord-ovest del Comune di

Bologna, in zona urbana dotata di buoni servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di appartamento posto al piano primo di fabbricato plurifamiliare a

destinazione residenziale, privo di ascensore, edificato nella seconda metà

degli anni '70.

Detto fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a seminterrato

destinato a servizi ed è composto da struttura portante costituita da telaio in

cemento armato, tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata e

copertura latero-cementizia piana praticabile.

Si specifica che sono in corso lavori di efficientamento energetico dell'intero

stabile condominiale.

L'unità immobiliare in oggetto è formata da ingresso su soggiorno, cucina

abitabile (catastalmente cucina e camera accorpate), disimpegno, due

camere, due bagni e veranda chiusa sul lato libero mediante infissi al piano

primo.

Dispone inoltre di cantina al piano seminterrato.

Il grado delle finiture è scarso, lo stato manutentivo discreto:

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestite in ceramica nei bagni ed in cucina;

- Pavimenti: in ceramica;

- Porte: in legno con imbotti, portoncino di accesso in legno con chiusura di sicurezza;

- Finestre e portefinestre: in alluminio anodizzato con vetro camera, dotate di tapparelle;

- Bagni: presenti sanitari, vasca da bagno e box doccia, rubinetteria corrente e funzionante;

- Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;

- Impianto di riscaldamento: autonomo mediante caldaia murale, distribuito mediante convettori, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;

Come precedentemente specificato, si riscontrano difformità rispetto allo stato legittimo.

CONSISTENZE COMMERCIALI

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

appartamento ca. mq. 93,00 indice mercantile applicato 1,00

veranda	ca. mq.	7,00	indice mercantile applicato 0,50
cantina	ca. mq.	11,00	indice mercantile applicato 0,25
La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la			
sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici			
mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la			
seguinte: mq. 99,00.			
STIMA DEL BENE			
Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della quota indivisa di			
1/2 di piena proprietà su appartamento posto al piano primo di fabbricato			
residenziale plurifamiliare.			
Cantina al piano seminterrato.			
Sito in comune di Bologna, via Francesco Zanardi n. 291, per una superficie			
commerciale di circa: appartamento mq. 93,00, veranda mq. 7,00 e cantina			
mq. 11,00.			
Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,			
della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle			
risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il			
sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio			
del bene in argomento pari a <u>1.650,00 €/mq.</u> Da tale valore unitario medio si			
desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito			
riportata:			
99,00 mq. (sup. commerciale) x 1.650,00 €/mq. = € 163.350,00			
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO E DEDOTTO DEI COSTI DI			
REGOLARIZZAZIONE (stimati in € 5.000,00) € 160.000,00			
N.B.: come detto, si tratta di quota indivisa di appartamento non divisibile in			

natura.

Nell'eventualità di vendita dell'intera proprietà tramite asta competitiva:

percentuale di abbattimento circa 20%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 128.000,00

Nel caso di richiesta di assegnazione (o comunque di quantificazione del valore di mercato della quota):

VALORE DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 € 80.000,00

Se la quota indivisa fosse venduta tramite asta competitiva, si propone un abbattimento di circa il 10%, pertanto:

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/2

€ **70.000,00**